

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

83 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 22. September 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"An die Städtische Wohnbau Backnang GmbH, Backnang:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Städtische Wohnbau Backnang GmbH, Backnang, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Stuttgart, 22. September 2017



vbw

Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.

gez.

Niethen
Wirtschaftsprüferin

Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		+ 16.032.792,05	+ 14.630.556,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechts ohne Bauten		+ 392.023,79	+ 0,00
Bauten auf fremden Grundstücken		+ 665.457,80	+ 702.516,04
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung		+ 64.611,92	+ 37.653,86
Anlagen im Bau		+ 0,00	+ 1.047.412,75
Bauvorbereitungskosten		+ 257.917,30	+ 65.916,74
Anlagevermögen insgesamt		+ 17.412.802,86	+ 16.484.055,47
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		+ 425.534,05	+ 402.557,75
Andere Vorräte		+ 4.859,13	+ 6.266,91
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	+ 21.130,80		+ 15.073,28
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	+ 6.133,43		+ 3.240,31
Sonstige Vermögensgegenstände	+ 52.528,03	+ 79.792,26	+ 20.823,38
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		+ 385.401,01	+ 323.974,08
Umlaufvermögen insgesamt		+ 895.586,45	+ 771.935,71
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		+ 6,18	+ 1.882,52
Bilanzsumme		+ 18.308.395,49	+ 17.257.873,70

Bilanz zum 31. Dezember 2016

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		+ 9.538.000,00	+ 9.538.000,00
Kapitalrücklage		+ 1.258.172,83	+ 758.172,83
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	+ 67.985,13		+ 67.985,13
Andere Gewinnrücklagen	+ 82.661,06	+ 150.646,19	+ 82.661,06
Bilanzverlust			
Verlustvortrag	-729.051,93		-772.291,77
Jahresüberschuss	+ 89.508,37	-639.543,56	+ 43.239,84
Eigenkapital insgesamt		+ 10.307.275,46	+ 9.717.767,09
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		+ 66.360,00	+ 59.041,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	+ 5.773.177,73		+ 5.756.402,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	+ 1.096.500,00		+ 1.112.008,34
Erhaltene Anzahlungen	+ 445.052,29		+ 432.187,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	+ 3.015,82		+ 283,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	+ 594.649,46		+ 160.636,26
Sonstige Verbindlichkeiten	+ 3.249,07	+ 7.915.644,37	+ 2.883,79
davon aus Steuern:	2.884,49 €		
Vorjahr:	2.490,07 €		
Rechnungsabgrenzungsposten		+ 19.115,66	+ 16.662,93
Fremdkapital insgesamt		+ 7.934.760,03	+ 7.481.065,61
Bilanzsumme		+ 18.308.395,49	+ 17.257.873,70

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		+ 1.675.549,77	+ 1.582.894,59
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 22.976,30	+ 30.617,33
Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 15.348,00	+ 30.696,00
Sonstige betriebliche Erträge		+ 82.151,68	+ 25.243,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-834.103,24	-772.957,42
Rohergebnis		+ 961.922,51	+ 896.493,91
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-203.940,14		-192.451,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-56.735,21	-260.675,35	-50.716,88
davon für Altersversorgung:	15.863,60 €		
Vorjahr:	14.431,31 €		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-393.915,07	-368.709,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-91.445,76	-99.275,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+ 181,55	+ 172,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-100.344,49	-116.090,01
Ergebnis nach Steuern		+ 115.723,39	+ 69.422,86
Sonstige Steuern		-26.215,02	-26.183,02
Jahresüberschuss		+ 89.508,37	+ 43.239,84
Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-729.051,93	-772.291,77
Bilanzverlust		-639.543,56	-729.051,93

1. Prüfungspflicht

1.1 Prüfungsauftrag und Allgemeines

In § 19 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags sind der Stadt Backnang die in § 54 HGrG vorgesehenen Befugnisse eingeräumt worden (Alleingesellschafterin der Städtischen Wohnbau Backnang GmbH – im Folgenden kurz Wohnbau - ist die Stadt Backnang).

Der Gemeinderat hat dem Rechnungsprüfungsamt mit Beschluss vom 26.03.1981 die Prüfung der Rechnungs- und Wirtschaftsführung und die Vergabepfung der Wohnbau übertragen.

Das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Backnang prüft die Wohnbau, über die so genannte Betätigungsprüfung hinaus, im gleichen Umfang wie einen Eigenbetrieb (§ 111 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg - unter anderem Prüfung der Wirtschaftsführung, laufende Prüfung der Kassenvorgänge und Prüfung der Ausschreibungsunterlagen und des Vergabeverfahrens). Die Prüfungskosten werden nach einem einheitlichen Berechnungsschema bzw. nach Stundensätzen berechnet (unter Berücksichtigung der VwV-Kostenfestlegung des FM Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung).

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind gem. den §§ 316 HGB von einem Abschlussprüfer zu prüfen (siehe auch Nr. 2.1). Nach Wahl in der Aufsichtsratssitzung am 25.10.2016 hat die Geschäftsführung den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (im Folgenden kurz vbw) mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 beauftragt. Dadurch kann sich das Rechnungsprüfungsamt im Wesentlichen auf die laufende Prüfung beschränken.

1.2 Abwicklung des Vorjahresabschlusses

Der Abschluss des Geschäftsjahres 2015 der Wohnbau wurde am 25.10.2016 im Aufsichtsrat beraten und beschlossen. Nach Ermächtigung des Oberbürgermeisters durch den Gemeinderatsbeschluss vom 10.11.2016 hat die Gesellschafterversammlung am 29.11.2016 den Abschluss 2015 festgestellt.

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2015 sowie das Ergebnis der Prüfungen nach § 105 GemO erfolgte am 25.02.2017, ebenso die Bekanntgabe der Auslegung nach § 105 Abs. 1 Ziff. 2 b GemO.

2. Prüfungsgegenstand und -umfang

2.1 Prüfungsgegenstand

Die Wohnbau ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB und unterliegt nicht der Prüfungspflicht nach § 316 HGB. Nach § 103 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg darf die Gemeinde eine GmbH aber nur errichten, wenn der Jahresabschluss und der Lagebericht in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buchs des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und in entsprechender Anwendung dieser Vorschriften geprüft werden.

Diese Verpflichtung wurde in den § 19 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags übernommen. Damit ist die Wohnbau gesetzlich verpflichtet, den Jahresabschluss und den Lagebericht in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und von einem Abschlussprüfer (Wirtschaftsprüfer) prüfen zu lassen.

2.2 Buchführung

Die Buchführung der Wohnbau wird nach den gesetzlichen Vorschriften der doppelten kaufmännischen Buchführung über eine eigene EDV-Anlage mit dem System CASA geführt. Nach der Buchung erhalten wir sämtliche Belege zur Prüfung.

Seit August 2004 werden die Zahlungen und Geldbewegungen von uns lückenlos und zeitnah geprüft. Der Hintergrund dieser Erweiterung unserer Prüfungstätigkeit war ab 01.04.2005 der Verzicht der Gesellschaft auf einen zweiten Geschäftsführer. Unsere lückenlose Überprüfung der Zahlungsvorgänge ist hinsichtlich der Kassensicherheit als adäquater Ersatz auf den Verzicht anzusehen.

Die Buchführung und das Belegwesen sind nach dem Prüfbericht des vbw und unserer ergänzenden Prüfung ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

2.3. Prüfungsschwerpunkte

Neben der lückenlosen Überprüfung des Zahlungsverkehrs wurden die laufenden Ausgaben und die Bauausgaben des Unternehmens geprüft.

Die Ausgaben der Wohnbau werden von uns, wie die Ausgaben der Stadt Backnang, während des Jahres laufend **nach der Auszahlung** geprüft (schwerpunktmäßige bzw. stichprobenweise Prüfung der Belege). Geprüft wird u.a., ob für die gebuchten Ausgaben ordnungsgemäße Belege vorhanden sind. Selbstverständlich stehen wir im Vorfeld von Maßnahmen beratend zur Verfügung.

2.4 Bauvergabeprüfung nach der städt. Dienstanweisung

Durch die Neufassung der VOB vom 01.10.2010 (jetzt gültige Fassung vom 18.04.2016) haben sich einige Vergabevorschriften geändert.

Wir haben deshalb die Dienstanweisung für die Vergabe von Bauleistungen der Stadt und des Eigenbetriebs Stadtentwässerung an die geltenden Regelungen angepasst. Die geänderte Dienstanweisung Bauvergaben wird von der Gesellschaft analog angewandt. In einer Anweisung des Geschäftsführers vom 12.02.2013 sind die analogen Anwendungen detailliert aufgeführt.

2016 fand eine Angebotseröffnung statt (Vorjahr 12). Die in der Dienstanweisung aufgeführten Aufgaben, z.B. Teilnahme an Angebotseröffnungen oder Prüfung von Ausschreibungsunterlagen haben wir im Jahr 2016 wahrgenommen.

3. Wirtschaftsplan und Jahresabschluss

3.1 Wirtschaftsplan

Der Aufsichtsrat der Wohnbau hat den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 in seiner Sitzung am 20.10.2015 beschlossen.

Aus der auf Seite 4 Nr. 5 aufgeführten Aufstellung sind die Veränderungen Wirtschaftsplan und Abschlussergebnisse des Erfolgs- und Vermögensplans ersichtlich.

3.2 Jahresabschluss

Die Wohnbau hat den Jahresabschluss 2016 mit Datum vom 30.06.2017 aufgestellt.

4. Geschäftsverlauf

Der Neubau des 9-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Wiener Straße 28 in Maubach wurde zum 01.05.2016 fertiggestellt.

Das Investitionsvolumen für das Gebäude Wiener Straße 28 betrug 1.748.218 €.

Die Gesellschaft besitzt Ende des geprüften Geschäftsjahres 243 Mietwohnungen, 10 Gewerbe- und Vereinseinheiten, 5 Sonderbauten, 39 Garagenplätze und 171 Kfz-Stellplätze.

Ansonsten wird auf den Lagebericht der Gesellschaft verwiesen. Auf den Seiten 6 und 7 ist der Geschäftsverlauf detailliert aufgeführt.

5. Vergleich Planansätze mit Ergebnissen

5.1 Erfolgsplan	Planansatz	Ergebnis	+/-
Erträge			
Umsatzerlöse aus d. Hausbewirtsch.	1.602.000 €	1.675.550 €	73.550 €
Umsatzerlöse aus Grundstückverk.		0 €	0 €
Bestandsveränderungen	0 €	22.976 €	22.976 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	0 €	15.348 €	15.348 €
Sonstige betriebl. Erträge	40.000 €	82.151 €	42.151 €
Sonst. Zinsen u. ähnl. Erträge	0 €	182 €	182 €
Summe Erträge	1.642.000 €	1.796.207 €	154.207 €
Aufwendungen			
Verwaltungskosten	340.000 €	346.254 €	6.254 €
Betriebskosten	402.000 €	405.910 €	3.910 €
Sonst. Aufwendungen d. HBW	0 €	81.940 €	81.940 €
Aufwendungen für Verkaufsgrundst.		0 €	0 €
Personalaufwand	245.000 €	260.675 €	15.675 €
Abschreibungen	413.000 €	393.915 €	-19.085 €
Sonstige betriebl. Aufwendungen	72.000 €	91.446 €	19.446 €
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	147.000 €	100.344 €	-46.656 €
Sonstige Steuern	0 €	26.215 €	26.215 €
Summe Aufwendungen	1.619.000 €	1.706.699 €	87.699 €
Gewinn	23.000 €	89.508 €	66.508 €
Gesamtsumme	1.642.000 €	1.796.207 €	154.207 €
5.2 Vermögensplan			
Einnahmen			
Kapitalerhöhung	300.000 €	500.000 €	200.000 €
Verkaufserlöse	150.000 €	0 €	-150.000 €
Zuschüsse	200.000 €		-200.000 €
Abschreibungen	413.000 €	393.915 €	-19.085 €
Kreditaufnahmen	3.200.000 €	300.475 €	-2.899.525 €
Summe Einnahmen	4.263.000 €	1.194.390 €	-3.068.610 €
- *Überdeckung	-177.000 €		177.000 €
*Unterdeckung		427.569 €	427.569 €
Gesamtsumme	4.086.000 €	1.621.959 €	-2.464.041 €
Ausgaben			
Investitionen	3.400.000 €	895.406 €	-2.504.594 €
Grunderwerb	370.000 €	392.024 €	22.024 €
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	22.000 €	37.833 €	15.833 €
Darlehensstilgung	294.000 €	296.696 €	2.696 €
Summe Ausgaben	4.086.000 €	1.621.959 €	-2.464.041 €

* Übertrag auf die kommenden Jahre

6. Strukturdaten und Kennzahlen

6.1 Finanzielle Entwicklung

Aus der folgenden Aufstellung sind die Ergebnisse der letzten Jahre und sonstige wesentliche Daten der GmbH ersichtlich.

Finanzübersicht						
	2014	%	2015	%	2016	%
Stammkapital	9.538.000 €		9.538.000 €		9.538.000 €	
-davon Sacheinlagen	5.037.665 €		5.037.665 €		5.037.665 €	
Rücklagen	793.819 €		908.819 €		1.408.819 €	
Flüssige Mittel	2.236 €		323.974 €		385.401 €	
Eigenkapital	9.559.527 €	59,33	9.717.767 €	56,31	10.307.275 €	56,30
Rückstellungen	24.565 €	0,15	59.041 €	0,34	66.360 €	0,36
Fremdkapital	6.527.543 €	40,51	7.481.066 €	43,35	7.934.760 €	43,34
Gesamtkapital	16.111.635 €	100,00	17.257.874 €	100,00	18.308.395 €	100,00
Umsatzerlöse Hausbew.	1.557.220 €		1.582.895 €		1.675.550 €	
Umlatzerl. Verk. Grundst.	184.181 €		0 €		0 €	
Hausbewirtschaftungsk.	700.932 €		772.957 €		834.103 €	
Aufw. für Verkaufsgrundst.	88.325 €		0 €		0 €	
Abschreibungen	493.288 €		368.709 €		393.915 €	
Jahresüberschuss	24.574 €		43.240 €		89.508 €	
<i>Jahresfehlbetrag</i>						
<i>Verlustvortrag</i>	<i>796.866 €</i>		<i>772.292 €</i>		<i>729.052 €</i>	
<i>Bilanzverlust</i>	<i>772.292 €</i>		<i>729.052 €</i>		<i>639.544 €</i>	

6.2 Daten und Kennzahlen

Finanzdaten Städtische Wohnbau Backnang GmbH				
	2013	2014	2015	2016
Bilanzsumme	16.457 T€	16.112 T€	17.258 T€	18.308 T€
Anlagevermögen	15.911 T€	15.687 T€	16.484 T€	17.413 T€
Eigenkapital	9.535 T€	9.560 T€	9.718 T€	10.307 T€
Langfristige Kredite	6.237 T€	5.939 T€	6.858 T€	6.870 T€
Bauinvestitionen (mit Instandsetzungen)	657 T€	485 T€	1.531 T€	895 T€
Rechnungsergebnis Ergebnisplan				
	2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse (aus der Hausbewirtschaftung)	1.481 T€	1.557 T€	1.583 T€	1.676 T€
Aufw. Hausbew.(ohne Instandsetzungen)	383 T€	365 T€	399 T€	488 T€
Instandsetzungen und Modernisierungen	311 T€	336 T€	374 T€	346 T€
Abschreibungen	392 T€	493 T€	369 T€	394 T€
Personalausgaben	225 T€	232 T€	243 T€	261 T€
Zinsaufwendungen	149 T€	129 T€	116 T€	100 T€
Jahresfehlbetrag				
Jahresüberschuss	61 T€	25 T€	43 T€	90 T€
Eckdaten				
	2013	2014	2015	2016
Wohneinheiten	233	234	234	243
Wohn- und Nutzfläche	17.004 m ²	17.147 m ²	17.155 m ²	17.819 m ²
Kennzahlen				
	2013	2014	2015	2016
Durchschnittl. Sollmiete/m ² p. Mon.	5,65 €	5,77 €	5,93 €	6,04 €
Instandhaltungskosten/m ² p.Mon.	1,52 €	1,64 €	1,82 €	1,67 €
Abschreibungen/m ² p.Mon.	1,92 €	2,40 €	1,79 €	1,84 €
Fremdkapitalzinsen/m ² p.Mon.	0,73 €	0,63 €	0,56 €	0,47 €
%-Anteil der Erlösschmälerungen	1,0%	0,6%	0,6%	1,1%

7. Ergebnisse der Prüfung

Gepüft wurde im Baubereich der Neubau Wiener Straße in Maubach. Dabei ergaben sich 2 kleinere Feststellungen.

Bei der Belegprüfung ergaben sich keine Feststellungen.

8. Zusammenfassung

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat seine Prüfung des Abschlusses 2016 im September 2017 durchgeführt und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Nach unserer Prüfung können wir der Städtischen Wohnbau Backnang GmbH erfolgreiches Wirtschaften und eine gute und ordnungsgemäße Buchführung entsprechend den geltenden Vorschriften bescheinigen.

Backnang, den 29.09.2017



Thomaier

Verteiler:

Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dr. Frank Nopper

Aufsichtsräte

Städtische Wohnbau Backnang GmbH